



EPA MASSE GROUPE DE TRAVAIL

La réforme de la Programmation Immobilière 23 mai 2013

Participants :

- Marie-Jeanne CATALA, titulaire FO
- Jean-François REAL, titulaire SNCD
- Martin TOLOSA, expert FO
- Amandine SERRA, experte SNCD

Les élus de l'USD-FO procèdent à la lecture de la déclaration liminaire ci-jointe (voir annexe).

En l'absence d'autres déclarations liminaires, M. HULIN, directeur du Service Central (SC) déroule l'ordre du jour relatif à la réforme de la Programmation immobilière (PI).

Bilan et constats

L'analyse des derniers exercices (recensement des besoins et exécution des P.I.) a mis en exergue les points suivants :

- Augmentation importante et continue des demandes de travaux (+14% pour 2013) ;
- Augmentation du volume budgétaire de ces demandes ;
- Diminution de la capacité financière ;
- Progression importante des dépenses dites de « confort » (catégorie B) devenues majoritaires (55%) sur l'ensemble des besoins exprimés en 2013 ;
- Taux de réalisation des opérations immobilières satisfaisant ;
- Diminution trop lente des reports de crédits relatifs aux opérations pluriannuelles (une programmation immobilière non achevée au cours d'une année pour des raisons de mise en place d'études, de marchés publics...etc, est reportée sur les années suivantes et donc, un système de report de crédits est mis en place afin d'en garantir la réalisation).

Il ressort de ce bilan certains constats :

- Un décalage constant entre les opérations sollicitées et les capacités budgétaires de l'EPA MASSE ;
- Un système insuffisamment adapté aux besoins des locataires (ce sont essentiellement les demandes de niveau A qui sont traitées) ;
- Un recensement annuel trop lourd pour les Services régionaux (SR) et le SC ;
- Une capacité de programmation inadaptée aux opérations pluriannuelles ;
- Des moyens financiers en restriction.

Les enjeux de la réforme

La nouvelle P.I. doit pouvoir :

- Assurer une meilleure prise en compte de la diversité géographique et de l'état des logements du parc de l'EPA MASSE ;
- Articuler des opérations portant sur le bâti (obligations du propriétaire) et sur l'amélioration des appartements (confort et amélioration) avec des résultats visibles pour les locataires ;
- Garantir un dispositif de suivi des travaux adapté ;
- Intégrer une dimension environnementale et plus particulièrement énergétique ;
- Mieux définir le rôle des CRM.

Les caractéristiques de la nouvelle P.I.

La présentation de la P.I. s'articulera désormais autour de 2 volets :

- Un volet obligatoire (travaux qui sont une obligation pour le propriétaire, opérations importantes sur le plan environnemental, opérations urgentes) ;
- Un second volet pour l'amélioration de l'habitat.

Désormais, les SR devront recenser l'ensemble des travaux en une seule liste qui sera chiffrée sur la base de devis. Le classement selon les deux volets évoqués supra sera ensuite effectué par le SC.

Dans un premier temps, les SR adresseront au SC un état provisoire des travaux recensés avant la convocation des CRM (le SC pourra ainsi évaluer en amont les enjeux budgétaires, les marchés à engager et identifier les travaux qui peuvent donner lieu à des regroupements en conformité avec le Code des marchés publics). Aucune opération ne sera arrêtée à ce stade.

Puis, une fois validé par la CRM, le recensement définitif sera envoyé au SC.

Pour l'USD-FO, il est essentiel de clarifier les opérations qui relèvent des obligations du propriétaire car ce type de travaux n'implique pas de majoration sur la redevance des locataires.

De plus, les SR doivent pouvoir disposer d'une grille énumérant les différents travaux et leur classement dans l'un ou l'autre des volets.

Concernant le volet 2 (amélioration de l'habitat), l'USD-FO souhaite que ces travaux, logiquement moins lourds que ceux répertoriés dans le volet 1, puissent être réalisés dans les 12 mois qui suivent la décision de leur mise en œuvre. Il s'agit en effet de limiter au maximum les désagréments liés aux travaux subis par les locataires et leur permettre de bénéficier rapidement d'une amélioration de leur logement.

Les relations avec les mandataires...un sujet sensible !

A plusieurs reprises, le Directeur du SC a précisé qu'un climat de confiance devait être rétabli avec les mandataires qui devront jouer un rôle renforcé dans le recensement des besoins et l'identification des problèmes à traiter en collaboration étroite avec les SR.

Mais comment y parvenir alors que l'insatisfaction augmente sans cesse au sein de l'ensemble du parc de l'EPA MASSE (région parisienne et province) pour des réalisations de travaux trop souvent défectueuses ? Nous pouvons légitimement nous interroger sur les motivations véritables de ces entreprises...

Trop souvent, leurs prestations incomplètes, voire calamiteuses, entraînent des interventions complémentaires qui représentent un coût important pour le budget de l'EPA MASSE qui pourrait pourtant aisément s'en passer eu égard au climat budgétaire contraint qu'on ne cesse de nous rappeler !!

Le SC nous répond que des contraintes juridiques pèsent sur ces entreprises dans le cadre de leurs contrats, notamment en termes de pénalités financières, mais nous remarquons que :

- Ces mesures n'ont, jusqu'à présent, jamais été mises en œuvre par le SC ;
- Même si elles venaient à être utilisées à l'encontre des sociétés en faute, cela n'aboutirait qu'à leur désengagement et non à la réparation des dégâts constatés.

Par ailleurs, le Directeur nous précise que pour les SR qui ne disposent pas de mandataire, un recensement technique ponctuel (durée de 3 ou 5 ans par exemple) pourra être envisagé dans un cadre contractuel approprié (marché public).

L'USD-FO dénonce la charge de travail supplémentaire qui va peser sur les SR, particulièrement sur ceux qui ne travaillent pas avec un mandataire, dans un climat professionnel déjà dégradé par le resserrement du réseau ordonnateur.

Calendrier

- Diffusion de l'instruction relative à la nouvelle P.I. aux SR : mi-juin 2013
- Convocation des CRM en vue de la constitution de la P.I. : entre le 15 juin et le 30 août 2013. Les OS dénoncent cette décision qui ne semble pas réalisable au cours de l'été mais le SC précise que le calendrier est trop contraint pour décaler ces réunions au mois de septembre
- G.T. national relatif à l'élaboration de la P.I. : début octobre 2013
- Adoption de la P.I. lors du prochain C.A. : début novembre 2013 (le 8 ?)

Questions diverses

- Cité de Blériot-Plage : une première mise de masse est réclamée aux nouveaux arrivants conjointement à une caution. Le directeur du Service Central s'engage à étudier cette question et à tenir les représentants des OS informés.
- Cité d'Amiens : le nettoyage des parties communes était jusqu'à présent assuré par les locataires. Mais contre leur avis, un contrat a été conclu avec une société de nettoyage dont le coût sera répercuté sur le montant des charges incombant aux locataires.

Le Directeur du SC répond que dans la mesure où les locataires ne sont pas copropriétaires, il est normal que l'entretien soit assuré par un prestataire de service.

Où est donc passé l'esprit d'entraide et de cohésion qui animait nos cités ? Loin, très loin de l'attitude actuelle de la DGDDI que nous ne pouvons, une fois de plus, que déplorer !

- Cité du Havre : à quand la concrétisation des travaux de rénovation attendus depuis 4 ans ?

Le SC nous répond que la phase de diagnostics est enfin achevée (!) et que les travaux devraient débuter au cours du 2nd semestre 2013...

Nous ne manquerons pas de suivre la réalisation des promesses de l'Administration !

- Cité de Sète : les travaux sur le système d'alimentation électrique très défaillant devraient être réalisés au cours du mois de juin 2013.
- **FO sollicite l'installation de défibrillateurs au sein des cités de l'EPA MASSE.**
- Détecteurs de fumée : pouvons-nous espérer que les logements seront dotés de ces installations, obligatoires à compter de mars 2015, sur le budget de l'EPA MASSE ? Une réponse nous sera prochainement apportée par le SC.

**Vos représentants se tiennent à votre disposition
N'hésitez pas à les contacter !!**

sncd.siege@douane.finances.gouv.fr

fo.douanes@wanadoo.fr

